
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Hackspetten 7
Org nr: 769622-4778



Dagordning

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Hackspetten 7 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Måndag den 31 maj 2021,

Dagordning nedan enligt § 10 i stadgarna.

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan stämмоordförandes val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
7. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorerna.
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13. Val av valberedning.
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningarnas stadgar.

Motion Gemensamma gården

Motion Outhyrda källarlokal

Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hackspetten 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2016-10-19.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 1 868 818 kr innan avsättningen till föreningens underhållsfond och innan ianspråksatagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringar ger ett underskott på 1 482 908 kr.

Driftkostnaderna i föreningen är lite lägre jämfört med föregående år. Reparationskostnaderna är lägre än föregående år men en större kostnad för underhåll av taket i föreningen. Räntekostnaderna är bättre jämfört med föregående år. Föreningen har omsatt lån till bättre ränta och bytt bank till Handelsbanken.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 670% till 123%.

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 636 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hackspetten 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Tegnérsgatan 4-6 samt Nygatan 14 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	13
3 rum och kök	7
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6

Total tomtarea 2 004 m²

Bostäder bostadsrätt 1 978 m²

Total bostadsarea 1 978 m²

Årets taxeringsvärde 32 797 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 797 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 2 168 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2018 och visar på ett underhållsbehov på 5 318 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 531 tkr (268 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr (152 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt Tak	2 167 800

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Bratt	Ordförande	2021
Susanne Vendel	Ledamot	2021
Maria Åberg	Ledamot	2021
Jesper Löfström	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Johansson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mikael Merliner	2021	
Mikael Åberg	2021	

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % och hyresrätterna med 4% från och med 2021-01-01.

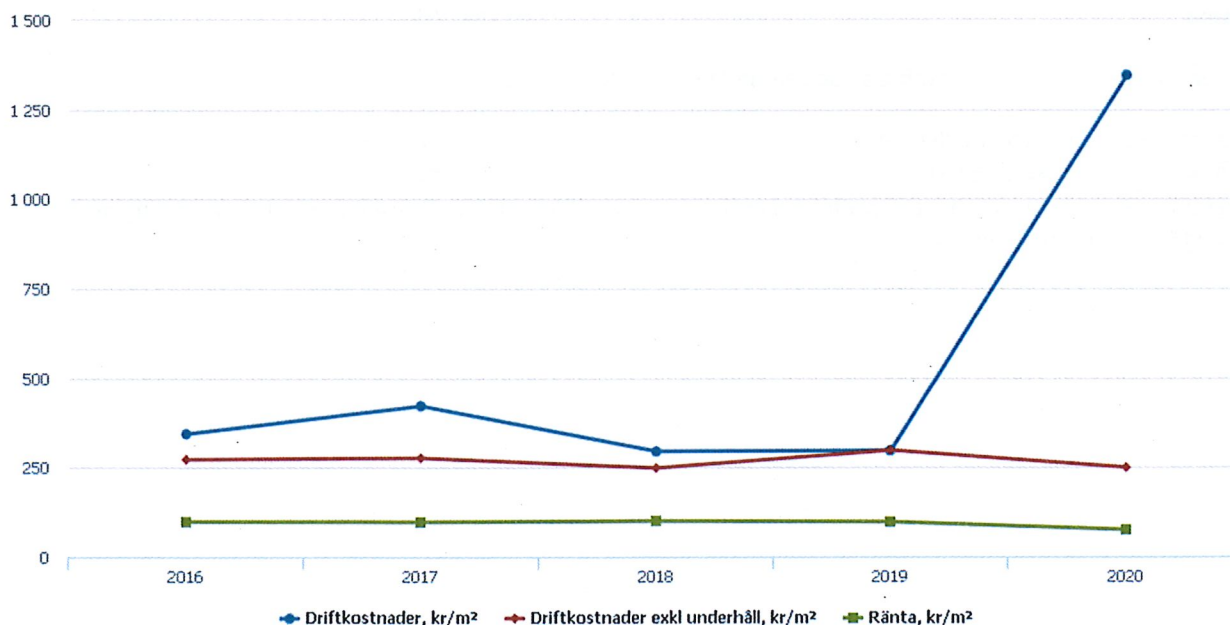
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 626 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 416	1 372	1 311	1 296	1 295
Resultat efter finansiella poster	-1 869	134	104	-100	36
Årets resultat	-1 869	134	104	-100	36
Resultat exklusive avskrivningar	-1 636	367	340	135	272
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 936	117	110	-73	102
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	152	126	116	101	82
Balansomslutning	33 620	33 363	33 267	33 243	33 410
Soliditet %	61	67	67	67	67
Likviditet %	123	670	673	584	734
Avgifts- och hyresbortfall %	1	0	1	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	626	607	577	565	565
Driftkostnader, kr/m ²	1 345	297	295	422	344
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	249	297	248	276	272
Ränta, kr/m ²	75	97	100	97	98
Underhållsfond, kr/m ²	0	195	69	0	11
Lån, kr/m ²	5 351	5 372	5 414	5 236	5 276
Genomsnittsränta %	1,40	1,79	1,84	1,88	1,87



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 944 344	2 737 276		385 910	-1 759 282	133 896
Disposition enl. årsstämmobeslut					133 896	-133 896
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-685 910	685 910	
Årets resultat						-1 868 818
Vid årets slut	20 944 344	2 737 276	0	0	-1 239 476	-1 868 818

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 625 386
Årets resultat	-1 868 818
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	685 910
Summa	-3 108 295

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 3 108 295

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 416 296	1 372 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 549	22 380
Summa rörelseintäkter		1 421 845	1 394 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 848 950	-775 550
Personalkostnader	Not 6	-63 476	-60 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-232 918	-232 918
Summa rörelsekostnader		-3 145 344	-1 069 185
Rörelseresultat		-1 723 499	325 361
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 521	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-148 841	-191 466
Summa finansiella poster		-145 320	-191 466
Resultat efter finansiella poster		-1 868 818	133 896
Årets resultat		-1 868 818	133 896

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 601 624	30 834 543
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 601 624	30 834 543
Summa anläggningstillgångar		30 601 624	30 834 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	1 163
Övriga fordringar	Not 13	31 888	67 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	48 332	12 049
Summa kortfristiga fordringar		80 220	80 796
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 938 021	2 448 065
Summa kassa och bank		2 938 021	2 448 065
Summa omsättningstillgångar		3 018 240	2 528 861
Summa tillgångar		33 619 865	33 363 404

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 681 620	23 681 620
Fond för yttre underhåll		0	385 910
Summa bundet eget kapital		23 681 620	24 067 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 239 476	-1 759 282
Årets resultat		-1 868 818	133 896
Summa fritt eget kapital		-3 108 295	-1 625 387
Summa eget kapital		20 573 325	22 442 143
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 585 063	10 543 953
Summa långfristiga skulder		10 585 063	10 543 953
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	82 220
Leverantörsskulder	Not 17	70 541	56 867
Skatteskulder	Not 18	36 522	3 094
Övriga skulder	Not 19	30	27 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 354 383	207 224
Summa kortfristiga skulder		2 461 476	377 308
Summa eget kapital och skulder		33 619 865	33 363 404

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 237 260	1 200 207
Hyror, bostäder	169 368	162 291
Hyror, lokaler	17 840	17 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 172	-8 172
Summa nettoomsättning	1 416 296	1 372 166

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 432	11 138
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	120	11 243
Summa övriga rörelseintäkter	5 549	22 380

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 167 800	0
Reparationer	-59 467	-122 810
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 533	-39 058
Försäkringspremier	-31 468	-30 164
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-23 419
Snö- och halkbekämpning	-2 694	-3 425
Förbrukningsinventarier	-3 445	-643
Vatten	-74 038	-68 080
Fastighetsel	-46 233	-52 779
Uppvärmning	-163 505	-168 840
Sophantering och återvinning	-70 376	-74 172
Förvaltningsarvode drift	0	-3 625
Summa driftskostnader	-2 659 559	-587 015

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-152 863	-142 636
IT-kostnader	-5 985	-6 360
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-9 714	-16 064
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 595	-9 975
Bankkostnader	-2 233	-1 875
Summa övriga externa kostnader	-189 391	-188 535

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-46 873
Sociala kostnader	-15 176	-13 844
Summa personalkostnader	-63 476	-60 717

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-232 918	-232 918
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-232 918	-232 918

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar i Länsförsäkringar	3 521	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 521	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-148 828	-191 466
Övriga räntekostnader	-13	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-148 841	-191 466

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 311 251	23 311 251
Mark	9 176 469	9 176 469
	32 487 720	32 487 720
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 487 720	32 487 720

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 653 177	-1 420 259
	-1 653 177	-1 420 259

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-232 918	-232 918
	-232 918	-232 918

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 886 096	-1 653 177
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	30 601 624	30 834 543
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	21 425 155	21 658 074
Mark	9 176 469	9 176 469

Totalt taxeringsvärde

	32 797 000	32 797 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>19 088 000</i>	<i>19 088 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>13 709 000</i>	<i>13 709 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 942	14 942
	14 942	14 942
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 942	14 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 942	-14 942
	-14 942	-14 942
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 942	-14 942
	-14 942	-14 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 942	-14 942
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 163
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 163

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 328	30 292
Fordringar hos leverantörer	29 560	37 292
Summa övriga fordringar	31 888	67 584

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 049	12 049
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 283	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 332	12 049

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 540	1 540
Transaktionskonto	2 936 481	2 446 525
Summa kassa och bank	2 938 021	2 448 065

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 585 063	10 626 173
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-82 220
Långfristig skuld vid årets slut	10 585 063	10 543 953

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2020-09-30	4 521 769,00	-4 521 769,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2022-12-01	1 932 070,00	0,00	0,00	1 932 070,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-06-30	0,00	4 131 224,00	0,00	4 131 224,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	0,00	4 521 769,00	0,00	4 521 769,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2027-12-31	4 172 334,00	-4 131 224,00	41 110,00	0,00
Summa			10 626 173,00	0,00	41 110,00	10 585 063,00

*Senast kända räntesatser

Resterande skuld 10 585 063 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	70 541	56 867
Summa leverantörsskulder	70 541	56 867

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	36 522	3 094
Summa skatteskulder	36 522	3 094

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	27 903
Clearing	30	0
Summa övriga skulder	30	27 903

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	6 720
Upplupna räntekostnader	1 803	28 091
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 167 800	0
Upplupna elkostnader	8 259	8 923
Upplupna värmekostnader	18 473	19 707
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	29 120	22 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 678	110 133
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 354 383	207 224

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 496 895	14 496 895

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-05-04

Ort och datum

Robert Bratt

Robert Bratt

Jesper Löfström

Jesper Löfström

Maria Åberg

Maria Åberg

Susanne Vendel

Susanne Vendel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2021

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hackspetten 7, org.nr 769622-4778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hackspetten 7 för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Hackspetten 7 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betydande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

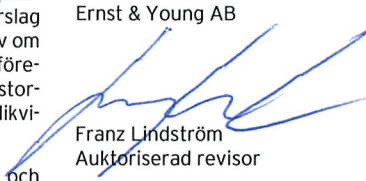
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 7 maj 2021

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

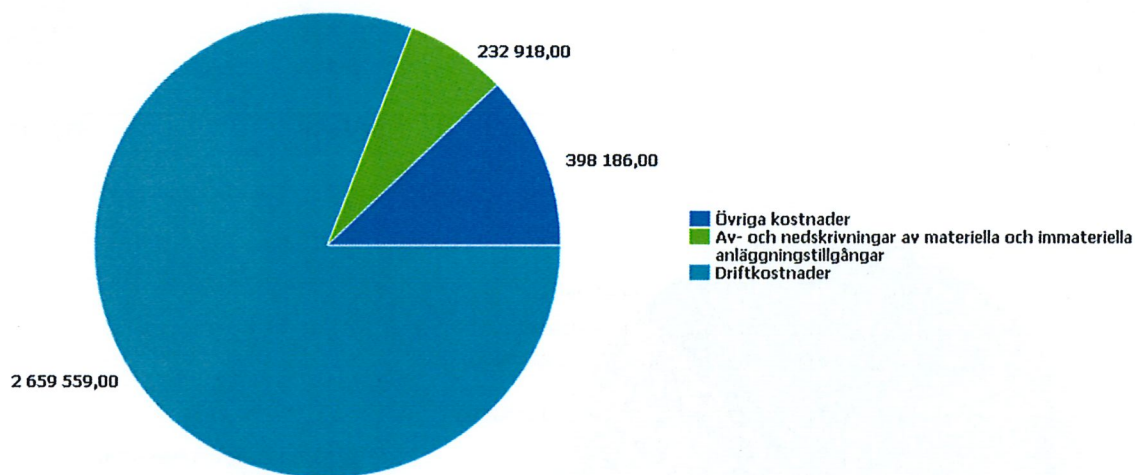
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

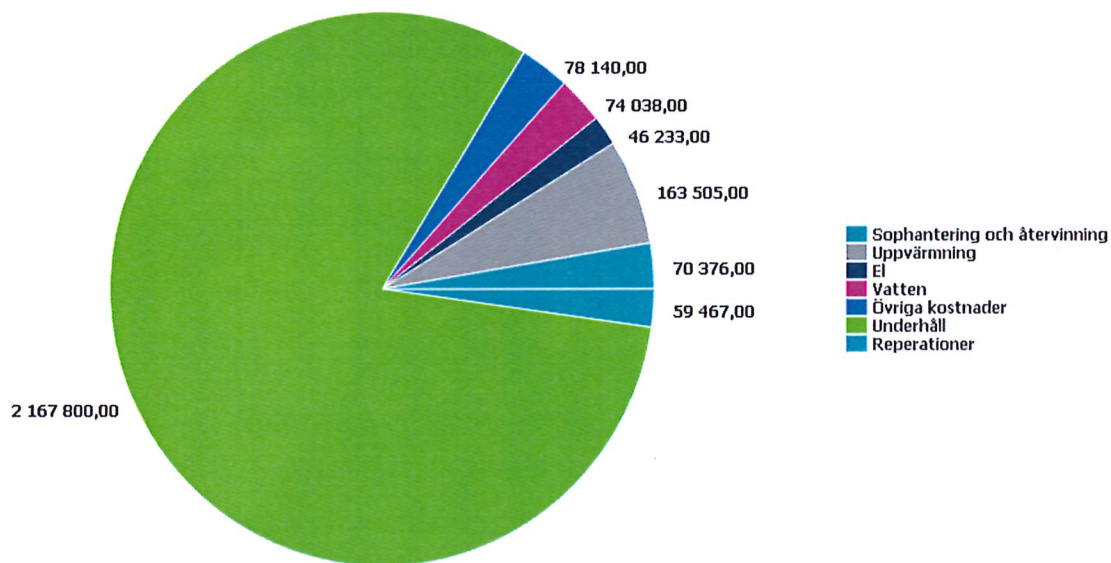
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 659 559	587 015
Övriga externa kostnader	189 391	188 535
Personalkostnader	63 476	60 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	232 918	232 918
Finansiella poster	145 320	191 466
Summa kostnader	3 290 663	1 260 650



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Systematiskt brandskyddsarbete	0	23 419
Snö- och halkbekämpning	2 694	3 425
Rep bostäder utg för köpta tj	6 406	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	12 905
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 976	0
Rep install utg för köpta tj Värme	27 668	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 400	0
Rep install utg för köpta tj El	9 525	5 976
Rep install utg för köpta tj Låssystem	493	1 675
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	66 953
Vattenskador	0	35 301
UH huskropp utg för köpta tj Tak	2 167 800	0
Fastighetsel	46 233	52 779
Uppvärmning	163 505	168 840
Vatten	74 038	68 080
Sophämtning	70 376	74 172
Fastighetsförsäkring	31 468	30 164
Underhållsplanering	0	3 625
Fastighetsskatt	40 533	39 058
Förbrukningsmaterial	3 445	643
Summa driftkostnader	2 659 559	587 015



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	1 978 kr/kvm	1 978 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Fastighetsel	23	27
Fastighetsförsäkring	16	15
Fastighetsskatt	20	20
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	7
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	34
Rep install utg för köpta tj El	5	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	14	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Snö- och halkbekämpning	1	2
Sophämtning	36	37
Systematiskt brandskyddsarbete	0	12
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	1 096	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Underhållsplanering	0	2
Uppvärmning	83	85
Vatten	37	34
Vattenskador	0	18
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	1 344,57	296,77

BRF Hackspetten 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hackspetten 7 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

